

**111 m<sup>2</sup> Wohnkomfort nahe Stadtpark und Wien-Mitte!**



Esszimmer

**Objektnummer: 1087**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.499,27 €
<b>Kaltmiete</b>	1.727,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,94 €
<b>USt.:</b>	22,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg













# Objektbeschreibung

Diese ca. 111 m<sup>2</sup> große Wohnung im 4. Liftstock eines gepflegten Hauses und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand.

Neue Parkettböden, neue Fenster, eine moderne Küche und zwei geschmackvoll gestaltete Badezimmer – hier wurde in den letzten Jahren alles erneuert, was Wohnkomfort ausmacht.

Wichtig zu wissen: Es handelt sich **nicht um eine klassische Altbauwohnung mit hohen Decken**, sondern um eine modern ausgestattete Wohnung mit **normaler Raumhöhe** und zeitgemäßem Wohngefühl.

Der großzügige Wohnsalon mit angeschlossenem Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – ideal für ein Paar oder eine kleine Familie. Zwei weitere Zimmer – eines hofseitig, eines straßenseitig – ergänzen das Raumangebot.

Die Küche, im modernen Design gehalten, macht Lust aufs Kochen und Genießen. Zwei Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit Dusche) sorgen für zusätzlichen Komfort – ideal, wenn man sich den Morgen stressfrei teilen möchte.

Ein Kachelofen und ein offener Kamin verleihen dem Wohnraum zusätzlich Charme – sie sind dekorativ und tragen zur gemütlichen Atmosphäre bei, **nicht jedoch zum Heizen vorgesehen**. Beheizt wird die Wohnung mit einer bequemen Gasetagenheizung.

Die Lage könnte kaum besser sein: Die Straßenbahnenlinie O ist gleich ums Eck, der Stadtpark, Wien-Mitte, die Landsträßer Hauptstraße und der Rochusmarkt sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

**Hinweis:** Die Wohnung ist für Familien ebenso geeignet wie Einzelpersonen oder Paare - **Achtung: allerdings keine Wohngemeinschaft.**

**Haustiere nur nach Absprache mit dem Vermieter.**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich zu zeigen.

Der Preis: € 1.750,--

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap